

RESEARCH OUTPUTS / RÉSULTATS DE RECHERCHE

La lutte contre les logements insalubres à travers la jurisprudence du Conseil d'Etat

Versailles, Philippe

Published in:
Echos du logement

Publication date:
2009

Document Version
le PDF de l'éditeur

[Link to publication](#)

Citation for pulished version (HARVARD):

Versailles, P 2009, 'La lutte contre les logements insalubres à travers la jurisprudence du Conseil d'Etat', *Echos du logement*, VOL. 4, p. 31-38.

General rights

Copyright and moral rights for the publications made accessible in the public portal are retained by the authors and/or other copyright owners and it is a condition of accessing publications that users recognise and abide by the legal requirements associated with these rights.

- Users may download and print one copy of any publication from the public portal for the purpose of private study or research.
- You may not further distribute the material or use it for any profit-making activity or commercial gain
- You may freely distribute the URL identifying the publication in the public portal ?

Take down policy

If you believe that this document breaches copyright please contact us providing details, and we will remove access to the work immediately and investigate your claim.

LA LUTTE CONTRE LES LOGEMENTS INSALUBRES À TRAVERS LA JURISPRUDENCE DU CONSEIL D'ETAT

Jurisprudence

L'entrée en vigueur du Code wallon du logement a offert un cadre réglementaire nouveau destiné à promouvoir le droit au logement décent, notamment au travers de la lutte contre les logements insalubres. Dix années de jurisprudence du Conseil d'Etat permettent déjà d'en tirer des premiers enseignements.

1. LE CODE WALLON DU LOGEMENT ET SON ENVIRONNEMENT RÉGLEMENTAIRE

L'insalubrité dans le Code wallon du logement

La lutte contre les logements insalubres figure en bonne place dans le Code wallon du Logement.

L'article 2 du Code définit les objectifs à poursuivre par les politiques publiques afin de mettre en œuvre le droit au logement décent. Parmi les moyens privilégiés figure notamment celui d'assurer la salubrité des logements.

Le Code s'ouvre par un titre II relatif aux instruments de la politique régionale du logement, et commence par la lutte contre les logements insalubres (articles 3 à 8), puis le permis de location (articles 9 à 13bis).

Ces dispositifs s'inscrivent dans la lignée de l'article 67 de l'ancien Code du Logement de 1970, mais, à l'inverse de ce dernier, offrent désormais, en intégrant les mécanismes aménagés au fil du temps par l'Administration wallonne du Logement, un cadre réglementaire et procédural opérationnel.

Notons que le Code wallon du Logement n'utilise pas comme telle l'expression logement insalubre. Selon les définitions de son article 1^{er}, le logement salubre est celui qui respecte les critères minimaux de salu-

brité, tandis que le logement qui ne les respecte pas est qualifié d'améliorable ou non amélioré selon que les travaux nécessaires pour le rendre salubre présentent un coût et une ampleur plus ou moins importants. Enfin, le logement est dit inhabitable lorsqu'il ne respecte pas les critères minimaux de salubrité et que son occupation met en péril la santé ou la sécurité de ses habitants.

La pluralité des polices administratives

La lutte contre l'insalubrité ne s'appuie pas uniquement sur le Code wallon du Logement.

Cette police spéciale du logement que met en œuvre le Code, coexiste avec d'autres dispositifs réglementaires. La lutte contre l'insalubrité relève en effet de plusieurs polices administratives, notamment :

– La **police administrative générale** dévolue au bourgmestre par les articles 133 et 135, §2, de la nouvelle loi communale¹, en vertu desquels les communes ont pour mission de faire jouir les habitants des avantages d'une bonne police, notamment de la propreté, de la salubrité, de la sûreté et de la tranquillité dans les rues, lieux et édifices publics.

Le bourgmestre doit prendre les précautions convenables à l'égard de logements qui présentent des risques pour la sécurité publique. Le Conseil d'Etat rappelle que le bourgmestre jouit d'un pouvoir discrétionnaire

dans le choix des mesures à prendre pour conjurer ces risques, et peut aller jusqu'à interdire l'occupation du bien et en ordonner l'évacuation².

– la **police spéciale du logement**, dont les instruments sont rassemblés dans le Code wallon du Logement, qui vise à lutter contre l'insalubrité et les logements inoccupés, stimuler la rénovation du patrimoine, diversifier l'offre de logements et promouvoir le droit au logement³.

Le Code wallon du Logement réserve au Gouvernement le soin de définir les critères minimaux de salubrité des logements. Pour le Conseil d'Etat, aucune disposition décrétole ne charge le Conseil communal de fixer des critères de salubrité des logements en exécution dudit Code.

(1) Ci-après : NLC.

(2) C.E., n° 172.788, 27 juin 2007, *Echos. Log.*, 2007, liv. 4, 24.

(3) Arrêté du Gouvernement du 30 août 2007 déterminant les critères minimaux de salubrité, les critères de surpeuplement et portant les définitions visées à l'article 1^{er}, 19° à 22°bis, du Code wallon du Logement (en vigueur au 1^{er} janvier 2008). Voir également la circulaire ministérielle du 26 avril 1993 relative aux critères d'insalubrité des logements situés en Région wallonne. Cette circulaire ne peut juridiquement obliger le bourgmestre à déclarer le logement insalubre non amélioré, dès lors qu'elle ne peut lier son pouvoir d'appréciation lorsque celui-ci agit ou déclare agir en vertu de l'article 135, § 2, NLC, sauf à reconnaître à cette circulaire une portée réglementaire qu'elle ne peut légalement revêtir : C.E., n° 127.292, 21 janvier 2004, *Echos log.*, 2004, liv. 2, 56 ; *Rev. dr. commun.*, 2005 (sommaire), liv. 2-3, 40.

Dès lors, lorsque le Conseil communal prend les règlements communaux en matière de salubrité et de sécurité incendie visés à l'article 10, al. 2, 2°, du Code wallon du Logement, il exerce un pouvoir réglementaire complémentaire qui s'appuie

sur la combinaison des articles 119 et 135, §2, NLC⁴. Le Conseil d'Etat précise donc que la compétence du Conseil communal se limite à l'adoption de règlements, complémentaires aux normes régionales supérieures formant un régime de police spécial détaillé, et destinés à lutter contre l'insalubrité au sens où l'entend l'article 135 précité⁵.

– la **police spéciale de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire**, qui vise à rencontrer de manière durable les besoins sociaux, économiques, énergétiques, de mobilité, patrimoniaux et environnementaux de la collectivité, notamment par la gestion qualitative du cadre de vie et la performance énergétique de l'urbanisation et des bâtiments⁶.

– On doit ajouter la réglementation fédérale déterminant les conditions minimales à remplir pour qu'un bien immobilier donné en location à titre de résidence principale soit conforme aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité⁷.

La notion d'insalubrité

Ces différentes réglementations utilisent chacune le concept de l'insalubrité, mais le Conseil d'Etat précise qu'elles ne le définissent pas ou ne l'entendent pas de la même manière, et ne le soumettent pas au même régime juridique⁸.

Le Conseil d'Etat livre des précisions importantes.

Au sens de l'article 135, al. 2, NLC, la notion d'insalubrité doit être appréciée en fonction de critères hygiéniques : l'habitation insalubre est celle dont l'occupation risque de provoquer des maladies contagieuses ou d'en favoriser la propagation, étant un foyer d'infection ou ne répondant plus à ce qui est considéré comme étant aujourd'hui le strict minimum en matière d'hygiène, menaçant ainsi non seulement la santé d'éventuels occupants mais

aussi la santé publique en général. L'intervention des autorités communales s'impose parce que l'ordre public est menacé dans l'une de ses composantes, à savoir la salubrité publique⁹.

Par contre, au sens du Code wallon du Logement, la notion d'insalubrité vise l'amélioration des conditions de logement et d'habitat de la population¹⁰. Le concept s'inscrit pleinement dans la dynamique de promotion du droit au logement voulue par le législateur wallon.

La **coexistence de deux fondements réglementaires** différents (la sécurité publique visée par l'article 135 NLC, et une politique du logement poursuivie par les Codes du Logement national de 1970 et wallon de 1998) a déjà été relevée.

En effet, « dans le cadre de sa mission de police administrative générale, l'intervention du bourgmestre est justifiée par la protection de l'ordre public menacé dans l'une de ses facettes, la sécurité et la salubrité publiques. Il n'a pas alors à prendre en compte le sort des habitants évacués. Par contre, lorsque le bourgmestre agit en vertu de l'article 67 du Code du Logement, il intervient dans le cadre de la politique de logement et son objectif est cette fois l'amélioration des conditions d'habitat de la population. »¹¹

En 1966, le Conseil d'Etat¹² soulignait déjà qu'une décision qui déclare une maison insalubre, sur pied de l'(ancien) article 67 du Code du Logement « ne fait pleinement connaître le fondement de fait sur lequel elle repose que s'il ressort du dossier quels logements sociaux disponibles ont concrètement servi de critère de référence et révèle par là sur quelle base l'autorité a estimé que la plus basse norme qu'elle a fixée ne se situe pas au-dessus de la norme maximale d'habitabilité qui soit en fait à la portée des personnes à évacuer de taudis »¹³.

(4) Voir également l'article 187, §2, du Code, qui, combiné à l'article 2, stipule que les pouvoirs locaux prennent, dans leur sphère de compétence et afin d'élaborer leur programme bisannuel d'action, toutes les mesures tendant à (...) lutter contre l'inoccupation et l'insalubrité des logements.

(5) C.E., n° 105.215, 27 mars 2002, *Amén.*, 2002 (reflet NEURAY, J.), liv. 4, 337; *Echos log.*, 2002 (abrégé), liv. 2, 65, note; *Rev. dr. commun.*, 2002, liv. 3, 292; err., *Rev. dr. commun.*, 2002 (sommaire), liv. 4, 345.

(6) L'article 76 du CWATUP habilite le Gouvernement wallon à édicter des règlements régionaux d'urbanisme contenant toutes les dispositions de nature à assurer la salubrité, la conservation, la solidité et la beauté des constructions, des installations et de leurs abords ainsi que leur sécurité, notamment leur protection contre l'incendie et les risques naturels prévisibles.

(7) Arrêté royal du 8 juillet 1997 déterminant les conditions minimales à remplir pour qu'un bien immobilier donné en location à titre de résidence principale soit conforme aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité.

(8) C.E., n° 139.837, 26 janvier 2005, *A.P.M.*, 2005 (sommaire), liv. 2, 37.

(9) C.E., n° 105.215, 27 mars 2002, *Amén.*, 2002 (reflet NEURAY, J.), liv. 4, 337; *Echos log.*, 2002 (abrégé), liv. 2, 65, note.

(10) C.E., n° 105.215, 27 mars 2002, *Amén.*, 2002 (reflet NEURAY, J.), liv. 4, 337; *Echos log.*, 2002 (abrégé), liv. 2, 65, note; *Rev. dr. commun.*, 2002, liv. 3, 292; err., *Rev. dr. commun.*, 2002 (sommaire), liv. 4, 345.

(11) Ph. VERSAILLES, « Chez soi quelque part : vers le droit à la résidence ? », *Chron. dr. soc.*, 1993/4, p. 165.

(12) C.E., arrêt Baetens et Beernaert, 28.04.1966, n° 11.779, *R.A.A.C.E.*, 1966, p. 392.

(13) Un auteur constatait : « dans la pratique, les bourgmestres évitent soigneusement de fonder leur arrêtés d'insalubrité sur l'article 67 du Code du Logement, pour obvier la jurisprudence du Conseil d'Etat. Ainsi, en se référant uniquement à l'article 135 de la nouvelle loi communale, ils laissent de côté l'insurmontable problème du relogement des habitants » : COLLARD, C., « L'insalubrité et le droit », *Les Echos du logement*, 1992, n° 7, p. 119.

L'autonomie des polices administratives

En vertu du principe de l'autonomie des polices administratives, ces réglementations coexistent, voire se cumulent lorsque leurs champs d'application respectifs se recoupent. Les autorités communales, notamment le bourgmestre, exercent des compétences spécifiques dans chacune de ces polices administratives.

Le Conseil d'Etat est attentif à vérifier que les arrêtés individuels pris par le bourgmestre se fondent adéquatement sur la réglementation qu'ils sont censés appliquer, et que leur motivation s'appuie effectivement sur les critères propres à celle-ci.

Il est donc important de distinguer les différents arsenaux réglementaires susceptibles de servir de fondement à la décision du bourgmestre.

a) Police générale et police spéciale du logement

La police administrative générale organisée par la loi communale et la police spéciale du logement ont des champs d'application différents, sont soumises à des conditions différentes, de sorte que l'une ne peut servir de soutien à l'autre en vertu du principe d'indépendance des polices administratives¹⁴.

Ainsi, le bourgmestre peut prendre un arrêté d'inhabitabilité en s'appuyant sur un avis d'expert relevant de la police spéciale du logement, en l'occurrence l'avis rendu lors d'une visite des lieux ordonnée dans le cadre de la procédure d'attribution de la gestion provisoire d'immeubles sur la base de l'article 83 du Code wallon du Logement, mais la motivation de l'arrêté, telle qu'éclairée par cet avis, doit se référer aux critères propres aux articles 133, al. 2, et 135, § 2, NLC¹⁵.

Par contre, n'est pas adéquatement motivé, l'arrêté d'inhabitabilité,

fondé sur la NLC, mais qui se réfère à des critères ou à des normes qui sont, en réalité, définis par le Code wallon du Logement ou en vertu de celui-ci, confondant ainsi deux polices administratives distinctes¹⁶.

b) Police générale et police spéciale de l'aménagement du territoire et de l'environnement

Un arrêté d'inhabitabilité ne peut être fondé sur un motif relevant de la police de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme ou de l'environnement, mais doit au contraire reposer sur des motifs tenant à la salubrité publique¹⁷.

Ainsi, le fait qu'un logement soit en infraction avec certaines dispositions du CWATUP et qu'aucune possibilité de régulariser cette situation ne soit possible, ne peut en soi fonder une mesure d'inhabitabilité, laquelle doit reposer sur des motifs tenant à la salubrité publique. Il appartient dès lors au bourgmestre de se fonder sur des éléments précis, concrets et avérés, qui démontrent que la salubrité publique est mise en danger par l'état du logement¹⁸.

Par ailleurs, le Conseil d'Etat considère qu'aucune disposition réglementaire (en l'occurrence de l'ordonnance bruxelloise du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme, mais le constat vaut pour le CWATUP) n'exclut l'obligation d'obtenir un permis d'urbanisme pour procéder à la démolition d'une construction lorsque celle-ci est poursuivie sur la base d'un arrêté du bourgmestre pris en application des articles 134 et 135 NLC, sauf en cas d'extrême urgence, c'est-à-dire de force majeure. A défaut d'un tel permis, cette démolition constitue dans le chef de la commune une voie de fait¹⁹.

c) Police spéciale du logement et insalubrité en matière de bail

Un arrêté d'inhabitabilité ne peut se fonder exclusivement sur l'arrêté

royal du 8 juillet 1997 déterminant les conditions minimales à remplir pour qu'un bien immobilier donné en location à titre de résidence principale soit conforme aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité.

Ainsi, le bourgmestre ne peut, dans l'exercice d'une compétence de police, se fonder sur l'arrêté royal du 8 juillet 1997 précité qui relève exclusivement du contrat de louage et fait l'objet de sanctions civiles. Il n'est pas l'autorité compétente pour apprécier si un logement répond ou non aux conditions minimales dudit arrêté royal; ces conditions n'étant pas constitutives des critères à prendre en considération quant à la sauvegarde de la salubrité et la sécurité publiques au sens de l'article 135, al. 2, NLC²⁰.

La déclaration d'inhabitabilité est néanmoins susceptible d'avoir une incidence sur le contrat de bail en cours. Il a notamment été jugé

- (14) C.E., n° 138.907, 30 décembre 2004, *Amén.*, 2005 (reflet DELNOY, M.), liv. 3, 235. C.E., n° 150.866, 27 octobre 2005, *Echos log.*, 2006, liv. 3, 22 ; *Rev. dr. commun.*, 2006, liv. 5, 38.
- (15) C.E., n° 138.907, 30 décembre 2004, *Amén.*, 2005 (reflet DELNOY, M.), liv. 3, 235. C.E., n° 150.866, 27 octobre 2005, *Echos log.*, 2006, liv. 3, 22 ; *Rev. dr. commun.*, 2006, liv. 5, 38.
- (16) C.E., n° 103.845, 21 février 2002, *A.P.M.*, 2002 (sommaire), liv. 3, 59; *Echos log.*, 2002, liv. 4, 151. C.E., n° 139.837, 26 janvier 2005, *A.P.M.*, 2005 (sommaire), liv. 2, 37.
- (17) C.E., n° 108.505, 26 juin 2002, *A.P.M.*, 2002 (sommaire), liv. 7, 161; *Amén.*, 2003, liv. 1, 35. C.E., n° 126.485, 16 décembre 2003, *Rev. dr. commun.*, 2005 (sommaire), liv. 2-3, 39.
- (18) C.E., n° 106.093, 25 avril 2002, *Echos log.*, 2002, liv. 4, 155.
- (19) C.E., n° 69.310, 30 octobre 1997, *Amén.*, 1998, 153 ; *Rev. dr. commun.*, 1998, 60. Voir également : J. VAN YPERSELE et B. LOUVEAUX, *Le droit de l'urbanisme en Belgique et dans ses trois régions*, Bruxelles, Larcier, 2006, 2^e éd., 427.
- (20) C.E., n° 100.705, 9 novembre 2001, *Echos log.*, 2002, liv. 2, 72. C.E., n° 127.292, 21 janvier 2004, *Echos Log.*, 2004, liv. 2, 56 ; *Rev. dr. commun.*, 2005 (sommaire), liv. 2-3, 40.



Photos : P. Masson © SPW



(21) Voir notamment : J.P. Ostende II, 01.06.2005, *Echos Log.*, mai 2007, 26. Pour une analyse : N. Bernard, conséquences civiles et administratives du défaut de permis de location, *Amén.*, 2005/2, p. 97 et suiv. ; J. VAN YPERSELE, le droit du bail à l'épreuve du droit de l'environnement, *Amén.*, 2007/3, p. 105 et suiv.

(22) Seul un arrêté du bourgmestre, pris en vertu des articles 133 et 135 NLC, est susceptible de faire l'objet d'un recours devant le Conseil d'Etat, au contraire d'un simple courrier adressé au propriétaire et indiquant quels sont les travaux à effectuer pour que l'immeuble soit en conformité avec les normes de sécurité notamment en matière d'incendie, et l'invitant à réaliser ces travaux dans un délai raisonnable, dès lors que ce courrier contient des éléments qui démontrent qu'il ne s'agit nullement d'une décision définitive, l'intéressé pouvant toujours faire valoir ses observations par écrit quant aux faits constatés et reprochés, ainsi que solliciter une entrevue avec le gestionnaire du dossier : C.E., n° 187.175, 20 octobre 2008, n° rôle G./A.184.494/XIII-4628, <http://www.raadvst-consetat.be>.

(23) C.E., n° 106.093, 25 avril 2002, *Echos log.*, 2002, liv. 4, 155. C.E., n° 116.901, 11 mars 2003, *A.P.M.*, 2003 (sommaire), liv. 4, 55; *Rev. dr. commun.*, 2004 (sommaire), liv. 2, 47. C.E., n° 126.485, 16 décembre 2003, *Rev. dr. commun.*, 2005 (sommaire), liv. 2-3, 39. C.E., n° 156.997, 28 mars 2006, *Rev. dr. commun.*, 2008, liv. 1, 34. C.E., n° 157.426, 7 avril 2006, *Echos log.*, 2007, liv. 1, 31 ; *Rev. dr. commun.*, 2008, liv. 1, 35.

(24) C.E. (6e ch.) n° 127.292, 21 janvier 2004, *Echos log.* 2004, liv. 2, 56 ; *Rev. dr. commun.* 2005 (sommaire), liv. 2-3, 40 ; C.E., n° 172.788, 27 juin 2007, *Echos Log.*, 2007, liv. 4, 24.

(25) Jugé par ailleurs que pour apprécier l'urgence conditionnant l'introduction d'un recours en suspension d'extrême urgence devant le Conseil d'Etat, il convient de ne pas confondre l'inaction du propriétaire de l'immeuble frappé d'un arrêté du bourgmestre portant ordre de démolir partiellement des bâtiments menaçant ruine, à prévenir la dégradation de son immeuble et qui a justifié la décision du bourgmestre, avec son attitude diligente pour prévenir le dommage qui résulterait de l'exécution déjà commencée de cet arrêté. C.E., n° 138.907, 30 décembre 2004, *Amén.*, 2005 (reflet DELNOY, M.), liv. 3, 235.

que cette décision administrative emporte la perte juridique du bien loué, c'est-à-dire que le contrat n'a plus d'objet juridiquement admissible. Il revient au juge de paix d'en tirer les conséquences sur la résiliation du bail, les indemnités, voire les restitutions des loyers payés²¹.

2. L'INSALUBRITÉ À TRAVERS LA JURISPRUDENCE DU CONSEIL D'ETAT

Une évolution manifeste

Face à la pluralité de dispositifs réglementaires disponibles, la jurisprudence du Conseil d'Etat marque une évolution manifeste.

Ainsi, même lorsqu'il agit sur pied de l'article 135, §2, NLC, le bourgmestre ne peut plus se cantonner à s'inquiéter de seuls critères sanitaires ou hygiéniques.

Le développement d'une politique du logement (et même de l'habitat), notamment au travers des Codes régionaux du Logement, élargit clairement la perspective : l'arrêté d'inhabitabilité ordonnant l'évacuation de l'habitation insalubre n'est plus un objectif en soi, mais devient un moyen pour arriver à reloger dans des habitations salubres les personnes évacuées de taudis.

La consécration du droit au logement décent à l'article 23 de la Constitution concourt évidemment à ce mouvement.

Cette évolution se manifeste dans l'appréciation par le Conseil d'Etat de la gravité intrinsèque d'une déci-

sion d'inhabitabilité, et des risques de préjudice grave difficilement réparable qui en résultent. Elle s'illustre également dans le contrôle qu'opère le Conseil d'Etat sur la procédure administrative menant à l'arrêté.

Une mesure grave

De jurisprudence constante, le Conseil d'Etat souligne que l'arrêté du bourgmestre²² qui déclare un logement inhabitable est une mesure grave pour le propriétaire, et l'arrêté qui impose l'évacuation des lieux dans un certain délai sous peine d'expulsion par la force prend des mesures graves à l'égard des occupants²³.

Le Conseil d'Etat exige en conséquence que la nature et l'ampleur de la mesure prise par le bourgmestre (ordonner selon les cas des travaux ou l'évacuation) soit proportionnée avec les faits censés la justifier et l'objectif à atteindre²⁴.

Le risque de préjudice grave difficilement réparable

Le Conseil d'Etat peut suspendre l'exécution de l'arrêté d'inhabitabilité attaqué devant Lui, lorsque le requérant démontre un risque de préjudice grave difficilement réparable. La jurisprudence de la Haute juridiction en livre plusieurs illustrations.

Constitue un risque de préjudice grave difficilement réparable justifiant la suspension de l'arrêté attaqué²⁵ :

– l'obligation faite à l'occupant d'abandonner son logement, sans y

être préparé, dans un délai de quelques jours, sous la menace d'en être expulsé par la force et sans même disposer du temps nécessaire pour trouver une autre habitation²⁶ ;

– le préjudice invoqué par une mère et sa fille mineure à l'appui de leur demande de suspension de l'exécution de l'arrêté du bourgmestre interdisant l'habitation de leur immeuble et en ordonnant l'évacuation, doit être considéré comme établi dès lors qu'il ne ressort pas des renseignements communiqués au Conseil d'Etat que les autorités communales se sont préoccupées des possibilités de logement des occupants, et que les renseignements que communiquent les parties adverses ne permettent pas au Conseil d'Etat de connaître avec précision les causes de l'insalubrité qu'elles allèguent et n'autorisent donc pas à conclure qu'il ne s'agirait pas d'un logement « décent »²⁷ ;

– l'atteinte au droit de propriété consistant dans la destruction d'une caravane résidentielle, qui appartient aux requérants et qu'ils souhaiteraient conserver, à tout le moins pour la vendre dans de bonnes conditions et après l'avoir remplacée par une autre construction. En ordonnant la démolition par les soins de la commune, l'arrêté du bourgmestre modifie de manière irréversible et immédiate la situation de fait, empêchant les parties requérantes de conserver en l'état le bien et où elles ont envisagé d'établir leur résidence à l'avenir²⁸ ;

– le fait, d'une part, que le bourgmestre et la commune ne se soient pas souciés, avant de prendre l'arrêté d'inhabitabilité, d'aider les occupants à retrouver un logement, ni même qu'ils se seraient souciés des possibilités concrètes que ceux-ci avaient de retrouver un logement décent en remplacement de ce qu'ils considéraient comme un taudis et, d'autre part, que les requérants signalent disposer de ressources

modestes et affirment, sans être contredits, ne pas avoir les moyens nécessaires pour, à la fois, faire face aux frais de logement et avancer les fonds requis pour procéder à des travaux d'assainissement de l'immeuble incriminé²⁹ ;

– la fermeture de l'entreprise, dont la durée est imprécise et qui empêche toute activité sur les lieux, risque d'entraîner la faillite de la société et la perte de leur emploi pour les trois employés. L'interdiction d'accès au logement situé dans les lieux, lequel est bien connu de l'autorité puisque les occupants sont régulièrement inscrits à cette adresse, constitue une atteinte grave difficilement réparable au droit au logement et au droit au respect de la vie familiale³⁰.

La procédure administrative menant à la déclaration d'inhabitabilité

Le Code wallon du Logement organise une procédure administrative menant à la prise d'un arrêté d'inhabitabilité. Le Conseil d'Etat est attentif à en vérifier la régularité. Des éléments clefs doivent être soulignés.

Le Conseil d'Etat doit pouvoir s'assurer que les motifs qui fondent l'acte attaqué sont exacts en fait, admissibles en droit, et pertinents³¹.

Avant de déclarer un logement inhabitable, le bourgmestre doit inscrire le dossier dans le respect des droits de la défense de l'occupant (propriétaire, usufruitier³², locataire, occupant³³)³⁴.

a) Le caractère complet du dossier administratif

Le caractère complet du dossier administratif est indispensable pour permettre au Conseil d'Etat de vérifier le respect de la procédure administrative.

Le dossier administratif doit contenir l'ensemble des avis et rapports

imposés par la réglementation, et décrivant de manière précise et circonstanciée les facteurs d'insalubrité constatés et à l'appui desquels l'arrêté d'inhabitabilité est pris.

Ainsi, le rapport du service régional d'incendie doit être préalablement communiqué aux occupants, de manière à leur permettre de faire valoir leurs observations ou formuler des propositions relatives à des aménagements possibles de leur logement³⁵.

La rédaction du rapport d'enquête prescrit par l'article 5 du Code wallon du Logement est une formalité substantielle. Son absence empêche de contrôler la matérialité des causes d'insalubrité sur lesquelles se fonde l'arrêté déclarant le logement inhabitable³⁶.

(26) C.E., n° 157.426, 7 avril 2006, *Echos log.*, 2007, liv. 1, 31 ; *Rev. dr. commun.*, 2008, liv. 1, 35.

(27) C.E., n° 139.837, 26 janvier 2005, A.P.M., 2005 (sommaire), liv. 2, 37.

(28) C.E., n° 106.093, 25 avril 2002, *Echos log.*, 2002, liv. 4, 155.

(29) C.E., n° 115.808, 12 février 2003 ; *Echos Log.*, 2003, liv. 3, 80 ; *Rev. dr. commun.*, 2004 (sommaire), liv. 2, 48.

Cet arrêt est d'autant plus intéressant que ces considérations sont retenues par le Conseil d'Etat, alors même qu'il constatait qu'en l'espèce, en l'absence d'indication du fondement juridique de l'acte, il n'était pas possible de déterminer si la mesure était censée se fonder sur l'art. 135 de la nouvelle loi communale (qui *a priori* ne se fonde que sur des considérations de salubrité publique) ou sur le Code wallon du Logement.

(30) C.E., n° 108.505, 26 juin 2002, A.P.M., 2002 (sommaire), liv. 7, 161 ; *Amén.*, 2003, liv. 1, 35.

(31) C.E., n° 178.297, 7 janvier 2008, n° rôle G./A.102.195/XIII-2117, <http://www.raadvst-consetat.be>.

(32) C.E., n° 156.997, 28 mars 2006, *Rev. dr. commun.*, 2008, liv. 1, 34.

(33) C.E., n° 115.808, 12 février 2003 ; *Echos Log.*, 2003, liv. 3, 80 ; *Rev. dr. commun.*, 2004 (sommaire), liv. 2, 48.

(34) C.E., n° 106.093, 25 avril 2002, *Echos log.*, 2002, liv. 4, 155.

(35) C.E., n° 157.426, 7 avril 2006, *Echos log.*, 2007, liv. 1, 31 ; *Rev. dr. commun.*, 2008, liv. 1, 35.

(36) C.E. n° 82.382, 23 septembre 1999, *Amén.*, 2000, 196, note VAN DAMME, N.; *Echos log.*, 2000, 48.

b) L'audition préalable

L'audition préalable doit permettre au propriétaire comme à l'occupant de défendre sa position ou réfuter les raisons ou le choix de la mesure envisagée³⁷. Le Conseil d'Etat en fait un principe général du droit administratif³⁸.

(37) C.E., n° 126.485, 16 décembre 2003, *Rev. dr. commun.*, 2005 (sommaire), liv. 2-3, 39. C.E., n° 156.997, 28 mars 2006, *Rev. dr. commun.*, 2008, liv. 1, 34.

(38) En vertu du principe « *audi alteram partem* », les autorités dont les actes risquent de léser gravement les droits ou les intérêts de tiers sont obligées, afin de statuer en connaissance de cause, de les autoriser à leur faire connaître leur opinion et de leur accorder pour ce faire un délai suffisant. L'application de ce principe général de droit peut être étendue, eu égard à sa finalité, à toute mesure susceptible de léser gravement une personne qu'elle soit prise ou non en relation avec son comportement : C.E., n° 168.653, 8 mars 2007, *Amén.*, 2007 (reflet SAMBON, J.), liv. 3, 133.

(39) C.E., n° 116.901, 11 mars 2003, *A.P.M.*, 2003 (sommaire), liv. 4, 55; *Rev. dr. commun.*, 2004 (sommaire), liv. 2, 47. C.E., n° 126.485, 16 décembre 2003, *Rev. dr. commun.*, 2005 (sommaire), liv. 2-3, 39. C.E., n° 156.997, 28 mars 2006, *Rev. dr. commun.*, 2008, liv. 1, 34.

(40) C.E., n° 125.368, 17 novembre 2003, *Echos Log.*, 2004, liv. 1, 33.

(41) C.E., n° 156.997, 28 mars 2006, *Rev. dr. commun.*, 2008, liv. 1, 34.

(42) C.E., n° 106.297, 2 mai 2002, *Echos log.*, 2002, liv. 4, 159.

C.E., n° 127.292, 21 janvier 2004, *Echos Log.*, 2004, liv. 2, 56 ; *Rev. dr. commun.*, 2005 (sommaire), liv. 2-3, 40.

(43) C.E., n° 127.292, 21 janvier 2004, *Echos Log.*, 2004, liv. 2, 56 ; *Rev. dr. commun.*, 2005 (sommaire), liv. 2-3, 40.

(44) C.E., n° 115.808, 12 février 2003 ; *Echos Log.*, 2003, liv. 3, 80 ; *Rev. dr. commun.*, 2004 (sommaire), liv. 2, 48. Par exemple 15 jours : C.E., n° 150.866, 27 octobre 2005, *Echos log.*, 2006, liv. 3, 22 ; *Rev. dr. commun.*, 2006, liv. 5, 38.

(45) C.E., n° 150.866, 27 octobre 2005, *Echos log.*, 2006, liv. 3, 22 ; *Rev. dr. commun.*, 2006, liv. 5, 38.

(46) C.E., n° 138.907, 30 décembre 2004, *Amén.*, 2005 (reflet DELNOY, M.), liv. 3, 235. C.E., n° 150.866, 27 octobre 2005, *Echos log.*, 2006, liv. 3, 22 ; *Rev. dr. commun.*, 2006, liv. 5, 38.

(47) C.E., n° 106.297, 2 mai 2002, *Echos log.*, 2002, liv. 4, 159.

(48) C.E., n° 125.368, 17 novembre 2003, *Echos Log.*, 2004, liv. 1, 33.

(49) C.E., n° 123.055, 18 septembre 2003, *Echos Log.*, 2003, liv. 5, 175 ; *Rev. dr. commun.*, 2004 (sommaire), liv. 2, 50.

Il s'impose de soumettre à l'intéressé tous les éléments sur lesquels l'autorité compte fonder son appréciation et, d'autre part, de lui fournir l'occasion de défendre son point de vue. Le principe ne connaît d'exception qu'en cas d'urgence impérieuse (art. 7, al. 2, CWL)³⁹.

Un délai suffisant doit être laissé au propriétaire pour faire valoir ses observations⁴⁰.

Ne permet pas au bourgmestre de faire l'économie de l'audition préalable, ni le fait que la décision a été prise à la suite d'une visite des lieux effectuée par ses soins, ni le fait que l'occupant n'a jamais contesté cette décision et a quitté l'immeuble litigieux pour s'établir ailleurs⁴¹. Sauf les cas d'urgence avérée, il n'appartient pas à l'autorité administrative de préjuger de l'utilité des explications qui pourraient lui être données⁴². De même, la circonstance que la mesure déclarant l'immeuble « insalubre par nature, inhabitable et non améliorable » n'a pas été prise en raison du comportement personnel du propriétaire de l'immeuble est indifférente⁴³.

c) L'exception de l'urgence

Le Conseil d'Etat adopte une interprétation stricte de l'urgence autorisant une décision sans audition préalable.

De manière générale, le Conseil d'Etat considère que l'urgence n'est pas démontrée lorsqu'un délai relativement long s'est écoulé entre la constatation du problème et l'adoption de la mesure litigieuse⁴⁴.

Ainsi, lorsque les premiers risques d'atteinte à la sécurité publique remontent à près de deux ans, le bourgmestre qui entend adopter un arrêté ordonnant la démolition partielle d'immeubles menaçant ruine, sans audition préalable de leur propriétaire, se doit de démontrer une aggravation de ce risque à un point tel qu'il faille prendre une

mesure d'urgence ne laissant pas le temps d'entendre celui-ci⁴⁵.

L'urgence n'est pas justifiée lorsque l'avis, qualifié d'alarmiste, de l'expert accompagnant une visite des lieux, n'a pas été immédiatement suivi de mesures de sauvegarde, mais qu'au contraire il a encore fallu 18 jours pour que l'arrêté soit adopté⁴⁶.

Par contre, l'urgence est justifiée lorsque l'immeuble représente manifestement une cause de danger immédiat pour la salubrité et la sécurité publiques et qu'il s'avère, dès lors, indispensable que l'arrêté de démolition produise immédiatement ses effets⁴⁷.

L'urgence doit concrètement apparaître des éléments du dossier. Le fait qu'au moment de l'adoption de l'arrêté d'inhabitabilité, l'immeuble menaçant ruine est occupé comme logement est un élément important pour justifier de l'urgence à en interdire l'occupation⁴⁸.

d) Les mesures conservatoires

L'article 7, al. 3, du Code wallon du Logement permet au bourgmestre de prendre des mesures conservatoires, ordonner des travaux de réhabilitation, de restructuration, de démolition ou prononcer l'interdiction d'occuper. Le Conseil d'Etat indique que cette compétence s'inscrit dans le prolongement de l'article 133, alinéa 2, NLC faisant du bourgmestre l'organe normalement compétent pour l'exécution des lois de police⁴⁹.

e) La motivation de l'arrêté d'inhabitabilité

L'arrêté d'inhabitabilité doit être motivé conformément à la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs.

Le Conseil d'Etat enseigne que lorsqu'il adopte un arrêté déclarant un logement insalubre sur pied de l'article 135, §2, NLC, il appartient

au bourgmestre de se fonder sur des éléments précis, concrets et avérés, qui démontrent que la salubrité publique est mise en danger par l'état du logement⁵⁰.

Ainsi, n'est pas adéquatement motivé :

- l'arrêté du bourgmestre qui n'énonce pas les faits qui, à ses yeux, justifient la mesure de police prise ;
- l'arrêté du bourgmestre qui ne contient aucune considération de nature à permettre de comprendre aisément les raisons pour lesquelles l'immeuble a été considéré comme insalubre⁵¹ ;
- l'arrêté ordonnant la démolition partielle d'immeubles menaçant ruine (sur pied de l'article 135, § 2, NLC) qui ne décrit pas les travaux à faire réaliser immédiatement afin d'éliminer la dangerosité des lieux, alors que ni l'état des bâtiments, ni l'urgence, ni l'attribution à la commune de la gestion provisoire des immeubles (sur pied de l'article 83 du CWL) n'autorisent une telle imprécision dans la description des travaux à réaliser⁵².

L'arrêté ordonnant la démolition partielle d'immeubles menaçant ruine ou le déclarant inhabitable, n'est pas adéquatement motivé :

- s'il se fonde sur un avis rédigé en des termes très généraux par l'expert accompagnant la visite des lieux ordonnée dans le cadre de la procédure d'attribution de la gestion provisoire de ces immeubles à la commune ;
- s'il se fonde sur un rapport de visite ne proposant pas la démolition même partielle mais une expertise de stabilité⁵³, ou encore sur un rapport sommaire, imprécis et lacunaire⁵⁴ ;
- s'il ne précise pas la nature des travaux de démolition à effectuer⁵⁵.

f) Le recours administratif

Avant de saisir le Conseil d'Etat, l'occupant d'un immeuble, objet d'une mesure prise par le bourgmestre en application de l'article 7, alinéa 3, du Code wallon du loge-

ment, doit au préalable introduire le recours administratif auprès du gouvernement prévu par l'article 7bis dudit Code⁵⁶.

Cependant, ce recours administratif préalable n'est pas requis lorsque l'acte attaqué devant le Conseil d'Etat n'a lui-même pas été précédé de la procédure administrative prévue par les articles 6 et 7 du Code wallon du Logement. En d'autres termes, l'occupant d'un logement déclaré inhabitable peut saisir immédiatement le Conseil d'Etat sans exercer au préalable le recours auprès du Gouvernement, lorsque l'arrêté d'inhabitabilité a été pris sans que le rapport d'enquête du service régional d'incendie ne lui ait été communiqué ou lorsqu'il n'a pas été invité à être préalablement entendu⁵⁷.

L'incidence du permis de location

Pour le Conseil d'Etat, le fait que le propriétaire du logement concerné soit ou non titulaire d'un permis de location importe peu⁵⁸.

Avant même l'insertion dans le Code wallon du Logement de l'article 13bis⁵⁹ qui permet désormais au bourgmestre (ou au Gouvernement en cas d'inaction de sa part dans un délai raisonnable), en l'absence ou en cas de retrait d'un permis de location, d'interdire l'accès ou l'occupation des logements concernés, le Conseil d'Etat avait souligné que la location d'un logement insalubre sans disposer du permis de location requis, peut être sanctionnée par un arrêté d'inhabitabilité interdisant d'occuper ce logement.

Pour le Conseil d'Etat, le permis de location est en effet conçu comme un instrument destiné à assurer le contrôle, notamment, des critères de salubrité⁶⁰. Dès lors l'arrêté d'inhabitabilité peut se cumuler avec les sanctions pénales visées à l'article 201 du Code wallon du Logement, ou avec le retrait du permis⁶¹.

La position du Conseil d'Etat est claire : la compétence du bourgmestre de déclarer un logement inhabitable n'est en rien limitée par la circonstance que le propriétaire du logement s'est vu délivrer un permis de location⁶².

(50) C.E., n° 126.485, 16 décembre 2003, *Rev. dr. commun.*, 2005 (sommaire), liv. 2-3, 39.

(51) C.E., n° 156.997, 28 mars 2006, *Rev. dr. commun.*, 2008, liv. 1, 34.

(52) C.E., n° 150.866, 27 octobre 2005, *Echos log.*, 2006, liv. 3, 22 ; *Rev. dr. commun.*, 2006, liv. 5, 38.

(53) C.E., n° 138.907, 30 décembre 2004, *Amén.*, 2005 (reflet DELNOY, M.), liv. 3, 235.

(54) C.E., n° 126.485, 16 décembre 2003, *Rev. dr. commun.*, 2005 (sommaire), liv. 2-3, 39.

(55) C.E., n° 138.907, 30 décembre 2004, *Amén.*, 2005 (reflet DELNOY, M.), liv. 3, 235.

(56) C.E., n° 157.426, 7 avril 2006, *Echos log.*, 2007, liv. 1, 31 ; *Rev. dr. commun.*, 2008, liv. 1, 35.

(57) C.E., n° 157.426, 7 avril 2006, *Echos log.*, 2007, liv. 1, 31 ; *Rev. dr. commun.*, 2008, liv. 1, 35.

(58) A propos du permis de location, le Conseil d'Etat rappelle que l'affectation au logement est une condition de la légalité et non de l'existence de la décision de fermeture d'un logement en vertu du Code wallon du logement. Il ressort de l'article 9 dudit Code que l'affectation des lieux à un logement est une condition d'application des dispositions relatives au permis de location. Méconnaît cette disposition l'autorité communale qui ferme un logement pour défaut de permis de location lorsque ce permis n'est pas requis parce qu'il ne s'agit pas d'un logement : C.E., n° 123.055, 18 septembre 2003, *Echos Log.*, 2003, liv. 5, 175 ; *Rev. dr. commun.*, 2004 (sommaire), liv. 2, 50.

(59) Inséré par l'art. 22 du Décr. Cons. Rég. w. du 15 mai 2003, en vigueur le 1^{er} juillet 2003.

(60) C.E., n° 123.055, 18 septembre 2003, *Echos Log.*, 2003, liv. 5, 175 ; *Rev. dr. commun.*, 2004 (sommaire), liv. 2, 50.

(61) C.E., n° 123.055, 18 septembre 2003, *Echos Log.*, 2003, liv. 5, 175 ; *Rev. dr. commun.*, 2004 (sommaire), liv. 2, 50. Voir aussi l'avis de l'auditeur du Conseil d'Etat du 31 janvier 2001, *Echos Log.*, 2002, p. 27 dans une affaire où le Conseil d'Etat n'a finalement pas statué vu le désistement du demandeur.

(62) C.E., n° 172.788, 27 juin 2007, *Echos Log.*, 2007, liv. 4, 24.

Sur l'incidence du défaut ou du retrait de permis de location sur la relation locative : voir notamment : N. BERNARD, Conséquences civiles et administratives du défaut de permis de location, *Amén.*, 2005/02, 97 ; L. THOLOME, Les effets sur le plan civil de l'absence de permis de location, obs. sous J.P. Wavre, 30 décembre 1999, *Echos Log.*, 2000, 93.

De même, la compétence du bourgmestre de prendre des mesures conservatoires, ordonner des travaux de réhabilitation, de restructuration, de démolition ou prononcer l'interdiction d'occuper, s'applique également à l'hypothèse où un logement est donné en location par un bailleur qui n'est pas titulaire d'un permis de location⁽⁶³⁾.

Enfin, le Conseil d'Etat enseigne que le bailleur d'un logement soumis à permis de location mais qui n'en dispose pas, ne peut invoquer un préjudice personnel grave difficilement réparable à l'appui d'une demande de suspension de l'exécution de l'arrêté d'inhabilité qui vient frapper ce logement⁽⁶⁴⁾.

(63) C.E., n° 123.055, 18 septembre 2003, *Echos Log.*, 2003, liv. 5, 175 ; *Rev. dr. commun.*, 2004 (sommaire), liv. 2, 50.

(64) C.E., n° 122.210, 20 août 2003, *A.P.M.*, 2003 (sommaire), liv. 7, 149.

(65) C.E., n° 108.505, 26 juin 2002, *A.P.M.*, 2002 (sommaire), liv. 7, 161 ; *Amén.*, 2003, liv. 1, 35.

C.E., n° 115.808, 12 février 2003 ; *Echos Log.*, 2003, liv. 3, 80 ; *Rev. dr. commun.*, 2004 (sommaire), liv. 2, 48.

(66) C.E., arrêt Baetens et Beernaert, 28.04.1966, n° 11.779, *R.A.A.C.E.*, 1966, p. 392.

(67) C.E. n° 82.382, 23 septembre 1999, *Amén.*, 2000, 196, note VAN DAMME, N.; *Echos log.*, 2000, 48.

(68) C.E., n° 105.215, 27 mars 2002, *Amén.*, 2002 (reflet NEURAY, J.), liv. 4, 337 ; *Echos log.*, 2002 (abrégé), liv. 2, 65, note ; *Rev. dr. commun.*, 2002, liv. 3, 292 ; *err.*, *Rev. dr. commun.*, 2002 (sommaire), liv. 4, 345. C.E., n° 157.426, 7 avril 2006, *Echos log.*, 2007, liv. 1, 31 ; *Rev. dr. commun.*, 2008, liv. 1, 35.

(69) Pour une illustration : Civ. Namur, (req. unil.), 11 mai 1994, *Echos Log.*, 1995, p. 85.

Dans le même sens, le Conseil d'Etat a estimé qu'aucun préjudice n'était établi dans le chef des locataires d'un logement déclaré insalubre par le bourgmestre dès lors qu'il ressortait des éléments de la cause que ces locataires avaient été relogés à l'initiative de la Direction générale de l'aménagement du territoire et du logement : C.E., n° 49.640, 12 octobre 1994, *R.A.A.C.E.*, 1994 ; *Dr. Q.M.*, 1995, liv. 6, 37.

(70) L'existence d'une obligation positive de relogement dans le chef des autorités communales, la recherche de son fondement juridique et la définition des moyens techniques et financiers nécessaires dépasse le cadre de cette contribution.

Le droit au logement

On le voit au travers de la jurisprudence récente du Conseil d'Etat, le droit au logement décent et les considérations sociales que son respect requiert, marquent l'appréciation par cette Haute Juridiction, saisie au contentieux de la suspension, de l'existence d'un risque de préjudice grave difficilement réparable.

Le Conseil d'Etat fait parfois explicitement référence au droit au logement comme critère d'appréciation du risque de préjudice grave⁽⁶⁵⁾.

Déjà dans l'arrêt Baetens et Beernaert de 1966, le Conseil d'Etat soulignait : « le bourgmestre doit à tout le moins accorder à ceux-ci (les habitants) un délai raisonnable pour trouver un logement adéquat et salubre, et n'ordonner l'évacuation qu'après avoir acquis la certitude, sur la base de recherches entreprises à cette fin et de pièces la constatant, de la disponibilité effective de logements réputés salubres, à des prix abordables, pour les habitants à évacuer de taudis, dans lesquels les intéressés pourront s'installer sans que leur mode de vie en soit modifié »⁽⁶⁶⁾.

Ensuite dans l'arrêt Jadoul de 1999, le Conseil d'Etat avait relevé que l'obligation pour l'occupant d'évacuer l'immeuble où il a établi sa résidence principale et l'obligation de retrouver à se reloger dans les circonstances décrites par l'intéressé (faibles ressources, loyer réduit et absence de mesure de relogement prise par la partie adverse) apparaît comme un préjudice grave difficilement réparable⁽⁶⁷⁾.

Dans les arrêts récents⁽⁶⁸⁾, on voit le Conseil d'Etat attentif à la précarité de la situation financière des occupants, à la fragilité de leur état de santé, à la mise à mal de l'équilibre familial, aux difficultés de relogement.

Pour le Conseil d'Etat, le bourgmestre qui prend un arrêté d'inhabilité ne peut se désintéresser de ses conséquences pour les occupants. Les autorités communales

doivent au contraire avoir laissé un délai suffisant pour trouver à se reloger. Le nouveau logement doit lui-même être salubre, il doit être financièrement accessible et adapté aux besoins de la famille évacuée. Apparaissent ainsi en filigrane les éléments constitutifs d'un droit au logement décent.

Outre la demande de suspension, éventuellement d'extrême urgence, à introduire devant le Conseil d'Etat, l'occupant peut saisir le juge judiciaire en référés, le cas échéant sur requête unilatérale, en se prévalant de la violation d'un droit subjectif pour faire interdiction à l'autorité communale d'exécuter l'arrêté sans avoir tout mis en œuvre pour le relogement⁽⁶⁹⁾.

Certes, aucune disposition décrétable ou réglementaire expresse n'impose au bourgmestre, qui déclare un logement insalubre, de reloger ses occupants⁽⁷⁰⁾.

Toutefois, le Conseil d'Etat fait de l'objectif d'amélioration des conditions de logement et d'habitat de la population, un critère de contrôle de la légalité de l'arrêté d'inhabilité. Il sanctionne dès lors, par la suspension de la décision attaquée, l'autorité communale qui ne s'inquiète pas de ce relogement.

Cette attention à la question du relogement trouve évidemment écho et appui dans les textes constitutionnels et internationaux consacrant le droit de vivre conformément à la dignité humaine notamment au travers du droit au logement décent (art. 23 Constit°), et le droit au respect de la vie privée et familiale (art. 8 C.E.D.H.) pour ne citer que ces deux-là.

La jurisprudence récente du Conseil d'Etat offre en conclusion un éclairage précieux pour la mise en œuvre des objectifs transversaux que se donne le Code wallon du Logement.

Philippe VERSAILLES,
Avocat (cabinet d'avocats S.V.S.)
Chercheur au Centre Droits fondamentaux
et lien social (FUNDP)